



Medienmitteilung der Swiss Finance & Property Investment AG

Das Geschäftsjahr 2010 – Erfolgreiche Kapitalerhöhung, Reingewinn ohne Neubewertungseffekte nimmt um 20.2% zu

Zürich, 10.03.2011 - Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2010 zurückblicken. Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte stieg um 20.2% auf CHF 4.48 Mio. (2009: 3.72 Mio.). Der Gewinn pro Aktie erhöhte sich überproportional auf CHF 5.62 (CHF 3.37). Das Eigenkapital pro kotierte Aktie (NAV) per Ende Dezember 2010 betrug CHF 78.02 (CHF 76.68), eine Zunahme um 1.98 % gegenüber dem Vorjahr. Die laufende Leerstandquote konnte von 5.31% auf 4.28% reduziert werden.

Der Verwaltungsrat beantragt an der Generalversammlung vom 6. April 2011 eine Ausschüttung von CHF 2.40 in Form einer Nennwertrückzahlung. Obwohl im Oktober 2010 eine Kapitalerhöhung durchgeführt wurde, ist die Ausschüttung auf der selben Höhe des Vorjahres.

Attraktive Erweiterung des Portfolios

„Es freut mich sehr, auch in diesem Jahr ein höchst erfolgreiches Geschäftsergebnis präsentieren zu dürfen. Mit einem Portfolio von über CHF 220 Mio. sind wir in der Lage, nachhaltiges Wachstum für unsere Investoren zu generieren“, kommentiert Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident des Verwaltungsrates der SFPI, das Jahresergebnis.

Der Bestand an Immobilien wurde mit Zukäufen von 25 auf 30 erhöht, was einer Zunahme inklusive Kaufnebenkosten von CHF 56.7 Mio. entspricht. Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich in der gleichen Periode um 15% bzw um CHF 1.3 Mio. Die laufenden Leerstände reduzierten sich von 5.31% auf 4.28% erheblich.

Im Vergleich zum Vorjahr resultierte eine positive Bewertungsveränderung von CHF 3.86 Mio., wovon CHF 2.8 Mio. auf Liegenschaften entfällt, die bereits am 1.1.2010 im Bestandesportfolio enthalten waren. Auf den neu zugekauften Liegenschaften beträgt die Bewertungsveränderung CHF 1.1 Mio. Die hohe Qualität des Portfolios wird damit im Berichtsjahr 2010 abermals bestätigt.

Der EBIT vor Neubewertung erhöhte sich bedingt durch das Wachstum um CHF 0.8 Mio. auf CHF 6.5 Mio. (2009: CHF 5.8 Mio.). Die EBIT Marge vor Neubewertung blieb konstant bei 62.8%.

Das Hypothekarzinsrisiko wurde im Berichtsjahr mittels Abschluss von zwei Swaps reduziert, obwohl ein vorübergehender Bewertungsverlust im Eigenkapital von CHF 1.25 Mio. verbucht werden musste. Im zweiten Halbjahr konnte durch die überaus erfolgreiche Kapitalerhöhung zusätzliche liquide Mittel von netto CHF 30.69 Mio. beschafft werden. Die Mittel konnten bereits bis Ende des Geschäftsjahres in weiteres Wachstum der Unternehmung und in wertvermehrende Investitionen im Bestandesportfolio investiert werden.



Investition in neue Objekte

Neuzugänge im Portfolio bilden die Liegenschaften Schwarzwaldallee 171, Steinenvorstadt 67 in Basel und die Limmatstrasse 65 in Zürich. Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung per November 2010 wurden weiter die Liegenschaft Birmensdorferstrasse/ Grüngasse 20 sowie die Liegenschaft Zweierstrasse 25 in Zürich erworben. Es werden für das Jahr 2011 weitere zahlreiche Angebote geprüft und erfolgreiche Akquisitionen erwartet.

Erfolgreiche Vorprojekte, Baueingaben und Objektsicherung

Nachdem im 2009 die Entwicklungsarbeiten an der Hutgasse 6 und an der Hochstrasse 56 in Basel erfolgreich abgeschlossen werden konnten, stand das Jahr 2010 vor allem im Zeichen von Vorprojektierungen.

Für die Liegenschaft Letzigraben 101 in Zürich («Hubertus») konnte die Baueingabe vorbereitet werden, die Anfang 2011 eingereicht wurde. Die Liegenschaft Letzigraben 101 wird in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Zürich umfassend und nachhaltig saniert. Es werden Wohnungen erstellt und im Erdgeschoss wird ein Gastronomiebetrieb wirtschaften. Auf der Baulandreserve der Parzelle soll im Rahmen der Potenzial- und Quartierentwicklung ein Neubau mit Gewerbe- und Wohnflächen entstehen.

Die im 2010 erworbene Liegenschaft Schwarzwaldallee 171 in Basel in unmittelbarer Nähe des Badischen Bahnhofes wurde 2010 ebenfalls betreffend Sanierungsbedarf analysiert. Für die Sanierung der Wohnungen, eine potentielle Umnutzung bzw. Optimierung der Gastronomiefläche im Erdgeschoss sowie der Potentialausnutzung im Dachgeschoss ist Anfang 2011 ein Projektentscheid und im Laufe des Jahres 2011 eine Baueingabe geplant.

Im Dezember 2010 wurde ein Kaufrecht an einem Grundstück im Entwicklungsgebiet Manegg erworben und ebenfalls ausgeübt.

Über die Swiss Finance & Property Investment AG

Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung eines Portfolios von Bestandesimmobilien und andererseits mit der Akquisition von Liegenschaften. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Swiss Finance & Property Investment AG in Geschäfts- und Wohnliegenschaften mit Entwicklungspotential. Die Gesellschaft sucht vor allem Anlageliegenschaften, welche durch Kostenmanagement, Repositionierung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mieterverhältnisse und andere Massnahmen nachhaltig optimiert werden können.

Die Swiss Finance & Property Investment AG ist seit November 2007 an der BX Berne eXchange kotiert (Symbol: SFPN, Valor: 3281613, ISIN CH0032816131).

Weiterführende Informationen sowie den vollständigen Jahresbericht 2010 und Halbjahresbericht per 30. Juni 2010 finden Sie auf www.sfpi.ch.

Ansprechpartner:

Dr. Hans-Peter Bauer, CEO
Swiss Finance & Property Investment AG
Seefeldstrasse 275, CH - 8008 Zürich
Tel.: +41 (0)43 344 61 31
Fax: +41 (0)43 344 61 30
Email: info@swissfp.com
Website: www.sfpi.ch



KENNZAHLEN

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2010	2009
Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF	10 418 908	9 207 727
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF	3 868 957	266 304
Betriebsertrag nach Neubewertung	CHF	14 287 865	9 474 031
Betriebsaufwand Liegenschaften	CHF	- 1 459 758	- 1 412 278
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand	CHF	- 2 420 907	- 2 011 458
EBIT	CHF	10 407 200	6 050 294
EBIT-Marge	%	72.84	63.86
Reingewinn	CHF	7 141 035	4 202 717
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹	CHF	4 481 265	3 728 394
Netto Geldfluss aus operativer Tätigkeit	CHF	6 496 971	4 300 652
Netto Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	- 59 040 099	- 828 237
Netto Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	62 831 500	- 2 201 718
Bilanzsumme	CHF	243 074 875	169 247 637
Eigenkapital ²	CHF	129 746 974	95 639 344
Eigenkapitalquote ²	%	53.38	56.51
Eigenkapital-Rendite ²	%	6.34	4.45
Eigenkapital-Rendite exkl. Neubewertungseffekte ²	%	3.98	3.94
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	100 046 738	64 175 536
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	41.16	37.92

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	30	25
Bilanzwert Liegenschaften	CHF	225 016 100	163 485 100
Brutto-Rendite	%	5.76	5.90
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	4.49	4.60
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	5.53	5.86
Entwicklungsbedingte Leerstandsquote Periodenende	%	0.21	0.20
Laufende Leerstandsquote Periodenende	%	5.16	5.28
Leerstand gesamtes Jahr	%	4.28	5.31

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.22 / CHF 9.70 nominal	CHF	1.12	0.67
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 46.10 / CHF 48.50 nominal	CHF	5.62	3.37
Eigenkapital pro Aktie à CHF 9.22 / CHF 9.70 nominal	CHF	15.60	15.34
Eigenkapital pro Aktie à CHF 46.10 / CHF 48.50 nominal	CHF	78.02	76.68
Ausschüttungsrendite	%	3.1	3.6
Aktienkurs Periodenende	CHF	77.80	66.50
Prämie (+) / Discount (-) gegenüber NAV	%	- 0.29	- 13.28

1 Reingewinn abzüglich Bewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und langfristigen Fremdfinanzierungen, netto latente Steuern

2 Nach Abzug der vollen latenten Steuern